

/projekt/

**UMOWA NAJMU NR ...../2018/BOSIR**

z dnia .....2018 r.

zawarta pomiędzy:

**Miastem Białystok**, NIP 9662117220, reprezentowanym przez Pawła Orpika - Dyrektora Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji z siedzibą przy ul. Włókienniczej 4, 15-465 Białystok - na podstawie pełnomocnictwa udzielonego na mocy zarządzenia Prezydenta Miasta Białegostoku Nr 454/15 z dnia 12 czerwca 2015 r. w sprawie udzielenia pełnomocnictwa Dyrektorowi Białostockiego Ośrodka Sportu i Rekreacji

zwanym w dalszej części umowy **Wynajmującym**,

a

.....  
.....  
.....\*

zwanym w dalszej części umowy **Najemcą**.

**§ 1.**

1. Wynajmujący oddaje, a Najemca bierze w najem lokal użytkowy o powierzchni 37,63 m<sup>2</sup>, na który składają się 2 pomieszczenia o powierzchni: 15,37 m<sup>2</sup> i 20,04 m<sup>2</sup> oraz toaleta o powierzchni 2,22 m<sup>2</sup> w budynku Pływalni Sportowej BOSiR przy ul. Włókienniczej 4 w Białymstoku, z przeznaczeniem na prowadzenie działalności biurowo-usługowej.

2. Przedmiot najmu wyposażony jest w instalację elektryczną oraz centralnego ogrzewania.

3. Stan techniczny wynajmowanego lokalu użytkowego Strony określą w protokole przekazania, stanowiącym integralną część umowy./Strony odstępują od sporządzenia protokołu przekazania.\*

**§ 2.**

1. Z tytułu najmu Najemca opłacać będzie Wynajmującemu czynsz według stawki ..... zł/m<sup>2</sup> brutto. Miesięczna wysokość czynszu ..... zł (iloraz stawki czynszu i powierzchni objętej przedmiotem najmu) została powiększona o należny podatek VAT w wysokości wynikającej z aktualnie obowiązujących przepisów.\*

2. Obciążenie czynszem określonym w ust. 1 nastąpi comiesięcznie fakturą VAT z góry z płatnością 14 dni od daty wystawienia faktury.

3. Najemca ponosił będzie ponadto opłaty eksploatacyjne według aktualnie obowiązujących cen, po zakończeniu miesiąca, zgodnie z następującymi wielkościami:

- 1) opłata za dostawę wody i odprowadzenie do kanalizacji zgodnie ze wskazaniem liczników: woda zimna – nr 14266392, woda ciepła – nr 14266403;
- 2) opłata ze energii elektryczną zgodnie ze wskazaniem podlicznika – nr AP1/010.

4. Obciążenie opłatami określonymi w ust. 3 nastąpi fakturą VAT po otrzymaniu faktur od dostawców.

5. W celu zabezpieczenia zobowiązań finansowych wynikających z umowy Najemca zobowiązany jest wnieść Wynajmującemu kaucję w wysokości trzymiesięcznego czynszu, która podlega zwrotowi w terminie 30 dni od daty zwrotu przedmiotu najmu.

### § 3.

1. Przekroczenie terminu płatności spowoduje doliczenie odsetek ustawowych za opóźnienie/ odsetek za opóźnienie w terminach zapłaty zgodnie z obowiązującymi przepisami.\*

2. Zaległości w opłatach za dwa pełne okresy upoważniają Wynajmującego do rozwiązania umowy bez zachowania terminów wypowiedzenia.

### § 4.

Czynsz miesięczny określony w § 2 ust. 1 będzie zwiększany corocznie poczynając od miesiąca następującego po miesiącu, w którym został ogłoszony średnioroczny wskaźnik wzrostu cen towarów i usług przez Prezesa Głównego Urzędu Statystycznego, bez wypowiedzenia dotychczasowej wysokości czynszu.

### § 5.

1. Przeróbek oraz adaptacji lokalu użytkowego Najemca może dokonać każdorazowo za zgodą Wynajmującego, wyrażoną pod rygorem nieważności w formie pisemnej, na koszt własny Najemcy.

2. Najemca zobowiązany jest do usuwania usterek sprzętu i urządzeń będących wyposażeniem przedmiotu najmu we własnym zakresie i na swój koszt.

### § 6.

1. Najemca bez zgody Wynajmującego nie może zmieniać przeznaczenia przedmiotu najmu, ani oddawać go w podnajem osobom trzecim.

2. Najemca zobowiązany jest do trzymania porządku oraz przestrzegania bezpieczeństwa przeciwpożarowego zgodnie z obowiązującymi przepisami. Najemca ponosi odpowiedzialność za zaniedbania w tym zakresie.

3. W razie naruszenia obowiązków wymienionych w ust. 1 i 2 Wynajmujący może rozwiązać umowę bez zachowania terminów wypowiedzenia.

4. Obowiązki w zakresie właściwego zabezpieczenia przedmiotu najmu przed kradzieżą, włamaniem itp. obciążają Najemcę.

### § 7.

1. Umowę zawarto na okres trzech lat. Umowa obowiązuje od dnia ..... r. do dnia ..... r.\*

2. Niezależnie od okoliczności określonych w § 3 ust. 2 i § 6 ust. 3 Wynajmujący może rozwiązać umowę za 1 – miesięcznym okresem wypowiedzenia ze skutkiem na koniec miesiąca kalendarzowego w razie:

- 1) konieczności przeznaczenia lokalu użytkowego na inne cele związane z realizacją zadań Wynajmującego;
- 2) przeznaczenia do sprzedaży nieruchomości lub budynku;
- 3) wyłączenia budynku, w którym znajduje się lokal użytkowy, z użytkowania ze względu na zagrożenie bezpieczeństwa użytkowników lub konieczność przeprowadzenia w nim remontu;
- 4) przeznaczenia nieruchomości na potrzeby Gminy.

3. Najemca oświadcza, że jest płatnikiem podatku VAT i posiada numer ewidencyjny NIP ..... i upoważnia Wynajmującego do wystawienia faktury VAT bez podpisu odbiorcy.\*

## **§ 8.**

1. Po zakończeniu stosunku najmu Najemca zobowiązany jest do zwrotu przedmiotu najmu w stanie nie gorszym niż to wynika z prawidłowego użytkowania.

2. Najemca ponosi odpowiedzialność za zniszczenia i uszkodzenia przedmiotu najmu w stopniu przekraczającym normy zwykłego zużycia i zobowiązany jest do pokrycia powstałej szkody, w terminie 5 dni od daty przedłożenia mu rachunku z protokołem szkód, sporządzonym komisyjnie z udziałem przedstawicieli obu Stron.

3. Jeżeli Wynajmujący uzna za przydatne do dalszego używania trwale związane z lokalem użytkowym elementy adaptacyjne wnętrza, Najemca pozostawi je Wynajmującemu za zapłatą uzgodnioną przez strony, odpowiadającą ich wartości.

## **§ 9.**

1. Najemca zobowiązany jest do zapłaty kary umownej w następujących przypadkach:

- 1) rozwiązania umowy w trybie określonym w § 3 ust. 2 lub w § 6 ust. 3 - w wysokości 10% czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1;
- 2) naruszenia obowiązku z § 8 ust. 1 - w wysokości 3,5% czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu;
- 3) niewydania przedmiotu najmu w terminie oznaczonym w wezwaniu Wynajmującego – w wysokości 10% czynszu o którym mowa w § 2 ust. 1 za każdy dzień zwłoki w wydaniu przedmiotu najmu.

2. Zastrzeżenie ust. 1 nie wyłącza możliwości dochodzenia odszkodowania na zasadach ogólnych.

## **§ 10.**

W sprawach nieuregulowanych niniejszą umową mają zastosowanie odpowiednie przepisy Kodeksu cywilnego.

**§ 11.**

Ewentualne spory wynikłe przy wykonywaniu umowy rozstrzygać będzie sąd właściwy dla siedziby Wynajmującego.

**§ 12.**

Zmiana umowy wymaga zgody obu Stron, wyrażonej na piśmie pod rygorem nieważności.

**§ 13.**

Umowę sporządzono w 3 jednobrzmiących egzemplarzach, z czego 2 egzemplarze otrzymuje Wynajmujący, a jeden Najemca.

**Wynajmujący**

**Najemca**

\*zostanie doprecyzowane po wyłonieniu Najemcy

**Dyrektor BOSiR**

*Paweł Orpik*